

「民泊サービス」のあり方に関する検討会 の検討状況

厚生労働省・観光庁
平成28年3月14日

「民泊サービス」のあり方に関する検討会について

1 趣旨

自宅の一部や別荘、マンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するいわゆる「民泊サービス」については、観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要への対応や、地域活性化のための空きキャパシティの有効活用などの要請に応えることが求められており、感染症まん延防止やテロ防止などの適正な管理、安全性を確保しつつ、その活用が図られるようなルールづくりが求められている。

こうした状況を踏まえ、「規制改革実施計画」(平成27年6月30日閣議決定)において、「インターネットを通じ宿泊者を募集する一般住宅、別荘等を活用した民泊サービスについては、関係省庁において実態の把握等を行った上で、旅館・ホテルとの競争条件を含め、幅広い観点から検討し、結論を得る(平成27年検討開始、平成28年末結論)」とされており、こうした検討課題に対応するため、本検討会を開催する。(厚生労働省及び観光庁が共同で開催。)

2 構成員

相澤 好治	北里大学名誉教授	末永 照雄	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会長
浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授	高橋 進	株式会社日本総合研究所理事長
今井 猛嘉	法政大学大学院法務研究科教授	廣岡 裕一	和歌山大学観光学部教授
梅沢 道雄	相模原市副市長	松村 敏弘	東京大学社会科学研究所教授
川口 雄一郎	公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会会長	三浦 雅生	五木田・三浦法律事務所 弁護士
北原 茂樹	全国旅館ホテル生活衛生同業組合連合会会長	森川 誠	一般社団法人不動産協会事務局長
熊谷 則一	涼風法律事務所 弁護士	吉川 伸治	神奈川県副知事
小林 恭一	東京理科大学大学院国際火災科学研究科教授	吉川 萬里子	公益社団法人全国消費生活相談員協会理事長

(50音順 は座長、 は座長代理)

3 スケジュール

27年11月27日(金) 第1回検討会開催

28年3月中 中間的な論点整理 28年夏～秋 検討会報告書取りまとめ

今後の検討に当たっての基本的な視点と想定される主な論点(案)

(基本的な視点)

衛生管理面、テロ等悪用防止の観点から、宿泊者の把握を含む管理機能が確保され、安全性が確保されること。
地域住民とのトラブル防止、宿泊者とのトラブル防止に留意すべきこと。
観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や、空きキャパシティの有効活用等地域活性化などの要請に応えること。

(想定される主な論点)

民泊の必要性(位置付け)
旅館業法との関係
・位置付け
・構造設備基準との関係
建築基準法における用途地域規制との関係
建築基準法、消防法における構造設備基準との関係
旅行業法との関係
仲介事業者の位置付け・役割等
その他

(検討に際して留意すべき点)

旅館・ホテルとの競争条件
地域ごとの宿泊需給の状況
規制内容や方法に対応した自治体の体制
課税の適正化
その他

これまでの議論を踏まえた検討の方向性（案）

（第6回「民泊サービス」のあり方に関する検討会（平成28年2月29日開催） 提出資料）

（総論）

「民泊サービス」に対する様々なニーズに応えつつ、宿泊者の安全性の確保、近隣住民とのトラブル防止などが適切に図られるよう、旅館業法等の現行制度における規制のあり方を見直しつつ、仲介事業者に対する規制を含めた制度体系を構築すべきである。

当面早急に取り組むべき課題と中期的な課題とを整理の上、早急に対応することが可能な課題については、速やかに、対応すべきである。また、規制改革実施計画に定められたスケジュールにとらわれず、検討のスピードアップを図るべきである。

「民泊サービス」を一律に捉えるのではなく、ホスト（家主）がいるか・いないか、管理者がいるか・いないか、戸建てか共同住宅か、個人所有か法人所有か、など、その形態や特性に応じて、整理すべきである。

（早急に取り組むべき課題 現行制度の枠組みの中で対応が考えられること）

現行制度の枠組みの中で対応できることとして、簡易宿所の枠組みを活用して、旅館業法の許可取得の促進を図るべきである。

その際、自宅の一部等を活用して少人数の宿泊客を受け入れる「民泊サービス」においては、現行の客室面積の基準（延床面積33㎡以上）には必ずしも合理性があるとは考えられないことから、これを見直し、許可を取得しやすい環境を整えるべきである。

具体的には、簡易宿所の客室面積基準を見直し、対象物件の類型を問わず、収容定員10人未満の場合については、定員一人当たりの面積を 3.3 m^2 に設定の上、収容定員に応じた面積基準($3.3\text{ m}^2 \times$ 収容定員以上)とし、 3.3 m^2 未満の物件についても、その規模に応じて活用できるようにすべきである。

家主不在のケースにおいては、宿泊者の本人確認、緊急時の対応体制など一定の管理体制を確保することを前提に、旅館業法の許可対象とすべきである。併せて、こうした管理体制が確保されるのであれば、自宅の一部等を活用して少人数の宿泊客を受け入れる「民泊サービス」を行う場合においては、玄関帳場の設置を求めている通知の運用を見直し、玄関帳場の設置を要しないこととすべきである。

旅館業法の許可に当たり、関係法令だけでなく、賃貸借契約、管理規約(共同住宅の場合)に反していないことの確認を求めるべきである。

関連する制度における取扱いについても検討すべきではないか。

自宅の一部やマンションの空き室などを活用する場合においても、宿泊料と見なすことができる対価を得て人を宿泊させるサービスを提供する場合には、原則として、旅館業法の許可を取得することが必要である旨を改めて国民に周知するとともに、併せて、今般、講じる予定の基準緩和措置の内容について、国民、仲介事業者、自治体等に周知徹底を図り、旅館業法の許可取得を促すべきではないか。

(中期的に検討すべき課題 現行制度の枠組みを超えた検討が必要なこと)

家主居住で自宅の一部を貸し出すようなホームステイタイプの「民泊サービス」については、旅館業法の許可の枠組みを適用する必要性・妥当性について、検討が必要である。

上記ホームステイタイプ以外の「民泊サービス」についても、どのように取り扱うべきか、更に検討が必要ではないか。

その際、海外の事例も参考にしつつ、例えば以下のような観点からの検討が必要ではないか。また、ホームステイタイプとそれ以外のタイプでは異なる課題があることに留意する必要があるのではないか。

- ・ 現行の旅館業法等関連法における「旅館業」や「住宅」との関係で法的にどのような性格のものとして位置付けるか
- ・ 貸出日数、宿泊者数、面積など
- ・ 宿泊サービス提供者が行うべき管理の内容・程度（届出、宿泊者名簿、宿泊者受入義務、衛生管理 近隣等とのトラブル防止措置 など）
- ・ 旅館業法の中に新たな類型として位置付けるか、旅館業法とは異なる法体系の下に新たな規制の枠組みを設けるか など

その際、旅館業法の宿泊拒否制限規定のあり方についても、検討が必要ではないか。

「民泊サービス」について、賃貸借契約、管理規約（共同住宅の場合）に反していないことを法令上の要件と位置付けることについて、検討すべきではないか。

旅館業法に基づく営業許可を受けずに営業を行っている者その他旅館業法に違反した者に対する罰則については、罰金額を引き上げる等実効性のあるものに見直すべきではないか。

関連する制度における取扱いについても、検討すべきではないか。特に用途地域規制における取扱いについては、日本の暮らしを体験できるという観点や良好な住環境保持の観点などを踏まえ検討すべきではないか。

国家戦略特区制度との関係について、整理が必要ではないか。特区制度の拡大については、まずは実施状況の検証結果を踏まえることが必要ではないか。

仲介事業者に対しては、一定の責務（規制）を課すことが必要ではないか。例えば、サービス提供者が営業許可を取得しているかなど法令に違反していないことの確認を求めべきか、事故が生じた場合の責任をどう考えるのかなどについて検討が必要ではないか。その際、海外の事業者に対する規制の実効性を担保することが必要ではないか。また、旅行業法との関係を整理することが必要ではないか。

想定される民泊活用物件の類型

物件の類型	家主の居住 ・非居住	考えられる課題（例）
一般住宅 (戸建)	家主居住	・ 宿泊スペースの確保 など
	家主不在	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など
共同住宅	家主居住	・ 宿泊スペースの確保 ・ 管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） など
	家主不在	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ 管理規約・賃貸契約の遵守（転貸禁止など） ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など
	空き室 ()	・ 宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ 管理規約の遵守 ・ ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など

(参考)

旅館業法の体系

営業者

営業の許可(第3条)
許可を受けて営業

営業者の責務(第3条の4)
安全・衛生の水準の維持・向上
サービスの向上に努める義務

営業者の講ずべき衛生措置(第4条)
換気、採光、清潔等の宿泊者の衛生
に必要な措置を講じる義務

宿泊拒否の制限(第5条)

宿泊者名簿の備え付け義務(第6条)

都道府県知事

(保健所設置市長、特別区長)

営業許可(第3条)

報告徴収・立入検査の権限(第7条)
基準に適合しなくなったと認める場合
の改善命令(第7条の2)

営業の許可の取消又は営業の停止
(第8条)
法律又は法律に基づく処分に違反し
たときなどに命ずることが可能

(参考)

旅館業法の主な規制内容

	ホテル営業	旅館営業	簡易宿所営業
概要	洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業	宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業
名簿	氏名、住所、職業等を記載した宿泊者名簿を備えること。	同左	同左
客室数	10室以上	5室以上	規制なし
客室床面積	9㎡以上/室	7㎡以上/室	延床面積33㎡以上
玄関帳場	宿泊しようとする者との面接に適する玄関帳場その他これに類する設備を有すること。	同左	規制なし(注)
換気等	適当な換気、採光、照明、防湿及び排水の設備を有すること。	同左	同左
入浴設備	宿泊者の需要を満たすことができる適当な数の洋式浴室又はシャワー室を有すること。	当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障をきたさないと認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴設備を有すること。	同左
その他	都道府県(保健所を設置する市又は特別区)にあっては、市又は特別区)が条例で定める構造設備の基準に適合すること。	同左	同左

注)国の法令上の基準はないが、通知で玄関帳場(フロント)又はこれに類する設備を設けることを求めており、これを条例で基準化しているケースがある。

(参考)

(第6回「民泊サービス」のあり方に関する検討会(平成28年2月29日開催) 提出資料)

今後の検討に当たっての基本的な視点と 想定される主な論点(案)について

第1回検討会においてお示した「今後の検討に当たっての基本的な視点と想定される主な論点(案)」について、検討会において出された主な意見を事務局において整理したもの。

(基本的な視点)

衛生管理面、テロ等悪用防止の観点から、宿泊者の把握を含む管理機能が確保され、安全性が確保されること。

地域住民とのトラブル防止、宿泊者とのトラブル防止に留意すべきこと。
観光立国を推進するため、急増する訪日外国人観光客の宿泊需要や、空きキャパシティの有効活用等地域活性化などの要請に応えること。

(主な意見)

- ・ 民泊を利用する側、民泊を提供する側、近隣住民の安全確保、及び社会への影響を検討すべき。
- ・ 非合法的な民泊サービスにより被害を受けた旅行者に対して、法的にどのような保証をすべきか。事後的にでも保護していくシステムが必要。
- ・ 契約主体など責任の所在を明確にして消費者を安全にする制度にすべき。
- ・ 基礎自治体が最後は対応しなければならないので、ごみや騒音等のトラブルについて、議論が必要。
- ・ 近隣住民とのトラブル事例を放置しないために、規制強化という観点から見ても、スピード感を持って改革すべき。
- ・ (想定される民泊活用物件の類型として) 4 類型で整理するのはとても合理的。
- ・ 諸外国の規制が強化されている中で、オリンピックを控えて、テロの温床になるような施設ができる可能性を一つずつ潰していくのが筋ではないか。
- ・ 何かひとたび事があると多くの方の生命・身体に大きな影響があるから規制が設けられていることを考えると、一足飛びに何でもやれば良いということではなく、少しずつ進めていくべきではないか。
- ・ テロ対策、感染症対策のため、対面での本人確認が必須である。

- ・ 宿泊場所を提供することのみでは、お客様の安心・安全を守ることはできない。宿泊者・利用者の安全・安心の観点と近隣住民の日常生活に不安や不満が生じることのないよう、適切な措置が講じられるべき。
- ・ 何らかの事件が起きた場合の責任の所在を明確にすべき。
- ・ 空室が活用されるのは歓迎するが、又貸しはルール化されるべきであり、また、鍵が拡散することによる危険性も懸念している。
- ・ 民泊を可能とするため、使い勝手のよいルールとすべきであると同時に、違法行為を取り締まるためのルール整備も必要。緩和と強化をセットで考えることが必要。
- ・ 生活者側に立つと、マンションの住民にとって不安が大きい。管理規約が守られるような制度化が必要。
- ・ 規制を緩和することにより消費者のリスクを増やしてはいけない。
- ・ 民泊問題の課題解決のため、現行法遵守の観点からプラットフォームへの規制を行うとともに、合理性ある規制改革を行うべき。
- ・ 民泊サービスの実態や宿泊ニーズを踏まえ、関係省庁における検討をスピードアップすべき。
- ・ 利用者は自己責任で民泊を選んでいる面もあるので、規制の緩和に当たってはそういう視点も踏まえ検討してはどうか。
- ・ 民泊は周辺住民、第三者も関わってくるという点において、一定の行政の関与は必要。
- ・ 民泊はテロリストなど犯罪者の潜伏場所になるおそれもあることから、本人確認や宿泊者名簿などは確実になされることが必要。
- ・ 町屋を活用した宿泊施設は、日本文化を体験していただくことができ、文化遺産の活用、空き家の活用という観点からも大変有効と考える。
- ・ 感染症対応の場合、宿泊者名簿が備えられていないといろいろと支障を来すのではないかと危惧される。
- ・ 民泊においても、感染症など衛生上の問題が発生し得るので、衛生行政法規の下で、行政が情報収集や適宜の指導をできる体制は維持すべき。

- ・ 自己責任で選択しているという議論があるが、ある程度の情報が開示されている前提で選択された上での自己責任であるべき。
- ・ 事前の行政庁の許可の仕組みにより最低限の品質を保証しているというのが現行制度の設計であり、民泊の実態が不明な中で自己責任を強調すべきではない。
- ・ 自己責任が問われるものであっても、最低限の基準・規制は当然必要だが、基本的な情報すら開示されていないこと、そのことのリスクを知った上での選択であれば、自己責任と認識すべきであり、全てのものに同じ規制を課す必要はないと考える。

(想定される主な論点)

民泊の必要性 (位置付け)

(主な意見)

- ・ 民泊という言葉の定義を決めて、どこまで規制がかかるか示すべき。
- ・ 体験型民宿を推進すること自体は、新しい旅行形態、宿泊形態の一つとして異議は無い。
- ・ 遊休資産を有効活用することにより、経済成長に資するだけでなく、ほかの遊休資産の有効利用の端緒にもなるので、スピード感をもって規制改革を進めるべき。法改正を伴わなくても、解釈等の変更によってできる改革は一刻も早く行うべき。
- ・ 宿泊需給の改善という目標や、利害調整だけに終始するのではなく、他の遊休資産の有効活用の端緒となるという大きな目標を念頭に置いて規制改革を推進すべき。優良事例が多く出てくるような改革にすべき。(国民が規制緩和したことを後悔するようなことが無いよう、配慮が必要。)
- ・ 地域振興、地域活性化、観光資源の開発等の観点から重要。
- ・ 外国人旅行者の受け入れは国家戦略上必要であるため、民泊については必要な形でルールづけして必要であれば認めていくということで議論すべき。
- ・ 経済活性化の観点からとらえるべきであり、そのためには、自由で公正なルールが必要。
- ・ ホストが在室の場合を民泊として認めるのが、民泊の名にふさわしいのではないか。
- ・ ホームシェアは、経済効果が期待できるほか、空き家問題、地方創生、一億総活躍、観光立国等日本が直面する様々な課題の解消も期待できる。
- ・ ホームステイのような民泊まで否定はしないが、空きマンションでの違法営業については取締りを強化すべき。
- ・ 民泊の前に、既存宿泊施設の活用、地方への分散化対策を推進すべき。
- ・ ホテル不足は一時的な現象であり、数年で過剰になることが予想される。

- ・ 新たなルール整備により、現在横行している違法民泊がそのまま追認されるようなことは避けるべき。
- ・ 既存の旅館、東京・大阪近郊のホテルの利用促進を図るとともに、より強力なプロモーションや、地方空港への路線誘致を進めるべき。
- ・ 単に宿泊施設を補完するものとして整備を進めるのではなく、マーケットの変化、時代のニーズに対応して商品の多様性を図るという観点から検討を進めることが適当。
- ・ 古民家や町屋の活用も視野に入れた検討をすべき。
- ・ 民泊の影響によって、ホテル建設への投資意欲が損なわれたり、旅館が廃業に追い込まれたりする事態になることは、観光振興や経済、雇用にとってかえってマイナスになりかねない。多様な宿泊施設の提供という観点から、良い形で民泊のあり方を見出すことが必要。

旅館業法との関係

(主な意見)

- ・ 利用者の健康被害の防止及び感染症予防の観点や、施設や寝具類の衛生確保、飲み水や浴槽水の管理という視点での規制に係る議論が必要。
- ・ 本人確認等の措置により、健全な旅館運営がなされてきているため、営業者による利用者の本人確認を担保すべき。
- ・ イコールフットィングの観点から、旅館業法でいう旅館・ホテルと民泊との違いや、旅館業法に基づく規制の趣旨（公衆衛生、治安維持）について議論すべき。
- ・ 簡易宿所の営業許可を取得することにより、民泊は対応されるべき。
- ・ プライマリーレジデンスとそれ以外で異なるルールが設定されるべきではないか。
- ・ ホームシェアを新たなサービスと位置付け、ホスト及びプラットフォームの双方に一定の対応を求めることをルール化することにより、ホストについて旅館業法の適用を受けないようにできないか。
- ・ 自分の家を時々短期で貸すホストには、1年365日商業的に運営している営業者とは異なる新たな規制モデルが適用されるべきではないか。

- ・ 自宅の一部を活用するケースは、簡易宿所としても許可を取るのとはなかなか難しいのではないか。別の考えで行うべきではないか。それ以外のケースは、業として行うということによいのではないか。
- ・ 既存の業法を緩和する余地もあるのではないか。短期的に結論を出すもの、中長期的に考えるものと分けた議論が必要ではないか。
- ・ 旅館業法に組み込むかどうかはひとつの焦点。家主居住の場合、旅館業法に組み込むとすれば、用途地域の問題が出てくる。家主不在の場合は、簡易宿所の枠組みで対応するのが現実的。
- ・ 家主居住のホームステイのケースでは、利用者がごく少数のため、旅館業法を適用する必要はないのではないか。
- ・ 家主がいる・いないで議論するのは適当だが、家主がいる場合でも、反復継続する以上、旅館業法を適用しなくてよいかについては、よく議論した方がよい。
- ・ 泊める人が少数であっても、責任は事業者にあつては、安全性確保のためにコストがかかることを含め、その自覚が必要。ビジネスでやるのであれば、きちんと許可をとるべき。
- ・ 簡易宿所の面積基準(33㎡)は、民泊のようなケースに適用するには合理性がないのではないか。
- ・ 簡易宿所の枠組みを活用することに賛成。
- ・ 一定の民泊サービスについては、旅館業法の適用除外とした上で必要な規制を新たに行うことも含め、抜本的な対応を検討すべき。
- ・ サービス提供者の把握を的確に行う観点からの届出制や、仲介事業者によるサービスの提供を適切に管理するための許可制などを検討すべき。
- ・ 面積基準を1人当たりのものにすれば、許可のハードルの問題は解決できるのではないか。
- ・ 面積基準だけでなく、玄関帳場などの通知に記載されている要件の緩和を検討の対象とすべき。

- ・ 法令上、簡易宿所の枠組みでは玄関帳場の設置義務が無いが、条例で設置を求めているものもあるので、そういった規制のあり方を、各地方公共団体の事情を考慮しつつ判断する必要がある。
- ・ 旅館業法の宿泊拒否の制限規定はホームステイ型民泊にはなじまない。
- ・ 何らかの規制緩和を行う場合であっても、旅館業法の適用を除外するのではなく、旅館業法を適用した上で、その運用を緩和することが適切ではないか。
- ・ 早急に取り組むべき対応策として、現行制度における簡易宿所の枠組みを活用することは適切である。
- ・ 戸建て・共同住宅を問わず、個人が本拠として使用する住宅において、少人数の宿泊客を受け入れる場合には、所有者の居住の確認を前提として、旅館業法の許可取得の適用除外とするか、届出等の一連の手続きに係る簡素化が必要ではないか。具体的な確認や届出の方法については、住民票やマイナンバーカードによる確認を行うことなどが考えられないか。
- ・ 治安を維持する、衛生を確保するなど旅館業法が守ってきた法益をきちんと守る仕組みとすべきであり、旅館業法を適用するのが大変だからという理由で規制を緩めるべきではなく、旅館業法を適用するのが大変だからという理由で規制を緩めるような制度設計はすべきでない。
- ・ 実費だけ受け取っているようなものは業から外してはどうか。
- ・ ホームステイ型であっても、サイドビジネスとして反復して行っている事例もあり、必ずしも国際交流で営利目的ではないということではない。
- ・ インターネットビジネスにおいて、旅館業法の宿泊拒否制限規定の問題は、極めて重要な課題。評判の悪いゲストは拒否できる機能が損なわれないルールとすべき。
- ・ 宿泊拒否制限規定ができたのは相当昔の話であり、現在宿泊の供給がかなりある中で、そもそもこの規定を維持する必然性についても議論すべきではないか。
- ・ 旅館業法上の無許可営業に対する罰金が3万円となっているが、現在の物価水準から見ると極めて安く、抑止力としての効果が低いのではないか。罰則の見直しについても検討課題とすべき。

- ・ 旅館業法に位置付けた上で、「営業者が自ら管理者となるか、管理者を設置すること」、「管理者が同一施設か敷地内に常駐し、宿泊者と面接すること」、「衛生措置及び設備の基準は条例で別に定めるものとする」、「感染症拡大防止のため適切な措置を講じること」、「立入権限、不利益処分、罰則を適用すること」を義務づけるべき。

建築基準法における用途地域規制との関係

(主な意見)

- ・ 建築基準法の「用途地域」の規制は最大の論点の一つ。住宅という概念に外れない範囲で許容されるべき。
- ・ どのようなものであっても「民泊」は「住宅」ではないと言わないと混乱の元となる。
- ・ 旅館業法の規制を緩和したとしても、ホームステイタイプの「民泊」では、用途地域の問題があれば参入が増えないのではないか。
- ・ ホテル、旅館は住居専用地域では一切営業できないが、民泊についてはできるように緩和すると、良好な住環境を求めて住んでいる人に大きな影響を及ぼすことになり、慎重な検討が必要。
- ・ 周辺の住民とのトラブルを避けるために、用途地域の規制が緩和となった場合でも、住環境保持の観点から一定の線引きは必要。
- ・ 日本の優良な住宅に泊まるという外国の方からのニーズがあり、インバウンド推進の観点からこれをどうとらえるべきか。他方、どのような民泊であれば住宅専用地域で許容されるのか。という点をどのように調整するのが大きなポイントである。

建築基準法、消防法における構造設備基準との関係

(主な意見)

- ・ 既存の建築基準法と消防法による規制の中で火災安全は保たれるが、民泊を行っていることが把握できないと規制ができないので、把握して規制ができる体系を検討した上で、建築基準法と消防法との関係を検討すべき。
- ・ 中期的には民泊に係る新たな定義づけを行うべきではないか。その上で、用途規制や消防法など、関連制度に係る包括的、抜本的な制度設計を行うことが必要ではないか。その際、民泊を従来の宿泊施設とも、住宅とも異なるものとして位置付けることも必要ではないか。
- ・ 旅館業法の許可を得た施設が、他法令に抵触する事態が生じないよう、国において関係省庁間で十分な調整を行うべき。

旅行業法との関係

(主な意見)

- ・ 民泊を賃貸借契約の類型として考えた場合に、旅行業の問題なのか、宅建業法の問題なのかといった仕分けの問題にも考慮すべき。
- ・ 安心・安全を基本に旅行業法に基づいて斡旋できる制度構築が必要。
- ・ 仲介事業者規制については、旅行業法との関係を整理する必要があるのではないか。

仲介事業者の位置付け・役割等

(主な意見)

- ・ 何らかの規制、ルールは必要と考えるが、基本的な責任はホストにあるべきであり、明確なルールを作り、ホストがルールを守るのが基本。

- ・ 仲介事業者規制は、旅館業法の適用除外となることを前提とした提案であり、簡易宿所による規制を前提として、仲介事業者規制をかけるのは反対。
- ・ 海外事業者への域外適用について、いかに実効性を確保するかが課題。
- ・ 違法事業者を仲介する業者を取り締まる法的根拠が必要。
- ・ 旅行会社が民泊を商品として取り扱うに当たっては、取扱いをする業者間でのイコールフットイングが確保される必要がある。
- ・ 安心安全な民泊普及のために、プラットフォームの責務として、掲載物件の遵法責任、物件／利用者に関する情報開示、行政との情報共有、保険を課すことが必要。
- ・ サービス提供者や仲介事業者が外国人（外国法人）の場合も含め、規制の適切な執行体制を確保すべき。
- ・ 仲介事業者に対し、サービス提供者が旅館業法の許可を得ているかを確認させるべき。
- ・ 仲介事業者への対応について、中期的な対応だけでなく、早急な対応についても検討すべきではないか。
- ・ 民泊の実態を明らかにするため、仲介事業者に対して情報開示を求めるべきではないか。
- ・ 「業」でないものを紹介した仲介事業者は、そこで事故が起こった場合には、連帯して何らかの責任を取るような枠組みを作る必要があるのではないか。そのためにも、「業」の定義を明確にしておく必要があるのではないか。
- ・ 旅館業法違反の無許可営業施設のあっせん・予約を取り扱う者に対し、法に基づく適切な措置を講じるべき。
- ・ 国民の生活を守るため、インターネット社会の中で、匿名性があり、実態がなかなか分からないものに対し、行政にどのような権限を持たせ、行政処分をしていくのか、しっかりとした体制を作っていくべき。

その他

(主な意見)

国家戦略特区との関係

- ・ 集合住宅についてはいろんな問題が集中しており、まずは国家戦略特区の検証結果を踏まえた上で議論を深めるべき。
- ・ もっと広範囲な国家戦略特区が必要ではないか。特区の中でももう少し規制緩和できないか。
- ・ 国家戦略特区とのすみ分けの整理が必要。
- ・ 国家戦略特区の拡大については、慎重に対応すべき。
- ・ 特区について、7日以上となっているが、ニーズはあるか。
- ・ 民泊の検討に当たっては、国家戦略特区とイベント民泊の双方で規制内容を検証する必要がある。
- ・ 民泊の検討に当たり、国家戦略特区の要件（面積基準、日数要件など）や枠組みをどうしていくのかについても、検討・整理が必要。

その他

- ・ アパートの又貸しした場合の規制のあり方についても検討すべき。
- ・ 海外の短期賃借制度なども踏まえ、借家制度という観点からのアプローチも検討すべきではないか。
- ・ サブリース事業者に対する様々な義務を定めているため、国土交通省の賃貸管理業者の登録制度を活用できないか。
- ・ マンションの管理規約で対応できるとすれば、あまり強い規制を課すのは効率的な利用に反することになるのではないか。
- ・ 転貸について、オーナーの承諾を得るべきことは当然であり、ルール化されるべき。その際、ホストによる保証についてもルール化することは意義がある。

- (空き不動産については)例えば旅館業界の方に物件を借りて運営していただくことも考えられるのではないか。
- 法人契約の場合に限定して、民泊を認めることはできないか。

旅館・ホテルとの競争条件

(主な意見)

- ・ 規制によるコストが排除された民泊は、宿泊料が安くなるので、既存の安くて良質な宿泊施設を圧迫し、結果として全体の質が低下する。そのため、民泊を認めるにしても、何らかの枠にはめる必要がある。
- ・ イコールフットィングの問題は重要だが、旅館業法や旅行業法の規制が厳しすぎるのではないかという観点も必要。

地域ごとの宿泊需給の状況

(主な意見)

- ・ 地域によって事情が異なる中で、全国一律の民泊制度を作るのではなく、各地域によって柔軟に対応できるような枠組みとなることが望ましい。

規制内容や方法に対応した自治体の体制

(主な意見)

- ・ シェアリングエコノミーでは供給サイドが圧倒的に増加するため、規制当局がホストを把握するのは、マンパワー的に現実的ではない。規制当局の対応体制がボトルネックにならないよう、仲介事業者を規制するなどの仕組みを作っていく必要がある。
- ・ インターネットを介した民泊サービスについては、実態把握が困難であるので、各自治体に調査体制を求められないか。
- ・ 当面の対応として民泊を簡易宿所に位置付けるのはよいと思うが、当面の対応だけでは自治体の負担が相当大きくなることが想定されるので、最終的にどういう方向付けをしていくのかも、できる限り早く示すことが必要。

- ・ 違法なものについて、全てに対応することは不可能であるとしても、一罰百戒的に対応すべきではないか。

課税の適正化

(主な意見)

- ・ 個人が宿泊客から得た収益等に対する公租公課については、適切に徴収されるべきであり、そのための方策についても検討すべきではないか。

(参考) 想定される民泊活用物件の類型

物件の類型	家主の居住 ・非居住	考えられる課題(例)
一般住宅 (戸建)	家主居住	・宿泊スペースの確保 など
	家主不在	・宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など
共同住宅	家主居住	・宿泊スペースの確保 ・管理規約・賃貸契約の遵守(転貸禁止など) など
	家主不在	・宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・管理規約・賃貸契約の遵守(転貸禁止など) ・ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など
	空き室 ()	・宿泊者の本人確認、緊急時対応など、管理体制の確保 ・管理規約の遵守 ・ごみ、騒音等による近隣住民とのトラブル防止 など

賃貸住宅で賃貸されていない状態又は分譲住宅で譲渡されていない状態。

(主な意見)

- ・ ホームステイ型とそれ以外を分けて考えるべき。戸建てか共同住宅かでなく、自宅かそれ以外で分けるべきではないか。
- ・ 家主でなくても、管理している人がいるかどうか、目が届くかどうかという観点での分け方もあるのではないか。
- ・ 家主不在というケースを認めるべきでない。
- ・ 物件の提供者が個人か法人か、複数物件を扱っているか否か、仲介事業者に登録しているか否かなども踏まえて整理すべきではないか。

- 管理規約に抵触するか等の確認手続きについて、法的な要件とするかどうかを含め、どのように取り扱うかは重要なポイントである。
- 家主不在型においても、対面での本人確認や緊急時対応が行える体制を確保することにより対応が可能。
- 本人確認できる措置は絶対に必要。本人確認の方法として、電子サインの活用なども検討すべきではないか。
- 分譲マンションにおける問題は住民自治の問題であり、管理規約のひな型を示すなどして、自己防衛の仕組みを作るとよいのではないか。
- 分譲マンションの民泊は混乱の元となるため、分譲マンションでは「住宅ではない」と整理すべき。また、各管理組合で議論することを前提とすべき。
- 営業者が責任を放棄しないであろう自宅を活用した類型から順に規制緩和すべき。
- ホームステイ型の民泊については旅館業法の適用除外にした上で、一定の規制を設けるべき。
- マンションの全体のうち、100戸で営業する場合と、一部を営業する場合では、自ずと運用の仕方が変わってくる。自宅で行う場合も何部屋貸し出すかでも違ってくる。したがって、戸数や部屋数、面積等何らかの上限を設けるべき。
- 早期に検討すべき課題については、空き部屋を活用するのが現実的。
- 賃貸借契約や管理規約の確認については、非常に重要なポイント。住民にとっては住環境が変わる事への不安があるので、強く取り組むべき課題である。
- ホームステイ型を旅館業法の適用外とすべきかどうかについては、時間をかけて検討する必要がある。
- 現行の規制で、玄関帳場の設置が困難なものについては代替措置を設けた上で規制を緩和しているが、民泊についても全ての類型がそれに当てはまるわけではないので、一律に緩和するのではなく、類型ごとに検討すべき。
- 簡易宿所の構造設備要件を緩和した場合、許可を得やすくなったことがアナウンスされることには大きな意義がある。

- ・ トラブル防止のため、マンションにおける民泊利用については、管理規約をしっかりとチェックすべきというメッセージも強く打ち出すべき。
- ・ 中期的な検討において、ホームステイ型の民泊だけを対象にして旅館業法の許可の枠組みの必要性・妥当性を検討するのではなく、共同住宅の空き室や空き家を活用する民泊についても検討対象とすべき。
- ・ 今後、民泊を中心的な業として担うことが想定される者として、宅建業者や旅館業者が考えられる。これらの事業者を対象に、イコールフットィングに配慮しつつ、制度設計をすることで、家主不在の民泊への課題にも対応できるよう検討できないか。
- ・ 賃貸借契約や管理規約に反していないことを許可の要件とすべき。
- ・ 近隣住民に事前に説明を行うこと、管理規約や賃貸借契約に違反していないことを確認すべきこと、許可を受けた施設に看板などでその旨掲示することを義務づけるべき。